Waghäusel

Großzügiges Grundstück, charmantes Zuhause: Doppelhaushälfte in Waghäusel-Kirrlach

Objektnummer: 26204052



KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m^2 • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 609 m^2

Objektnummer: 26204052 - 68753 Waghäusel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26204052 - 68753 Waghäusel

Auf einen Blick

Objektnummer	26204052
Wohnfläche	ca. 86 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1951

Kaufpreis	298.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26204052 - 68753 Waghäusel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	09.12.2035

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	278 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1951

Objektnummer: 26204052 - 68753 Waghäusel

Die Immobilie





Objektnummer: 26204052 - 68753 Waghäusel

Die Immobilie





Objektnummer: 26204052 - 68753 Waghäusel

Die Immobilie





Objektnummer: 26204052 - 68753 Waghäusel

Die Immobilie





Objektnummer: 26204052 - 68753 Waghäusel

Die Immobilie

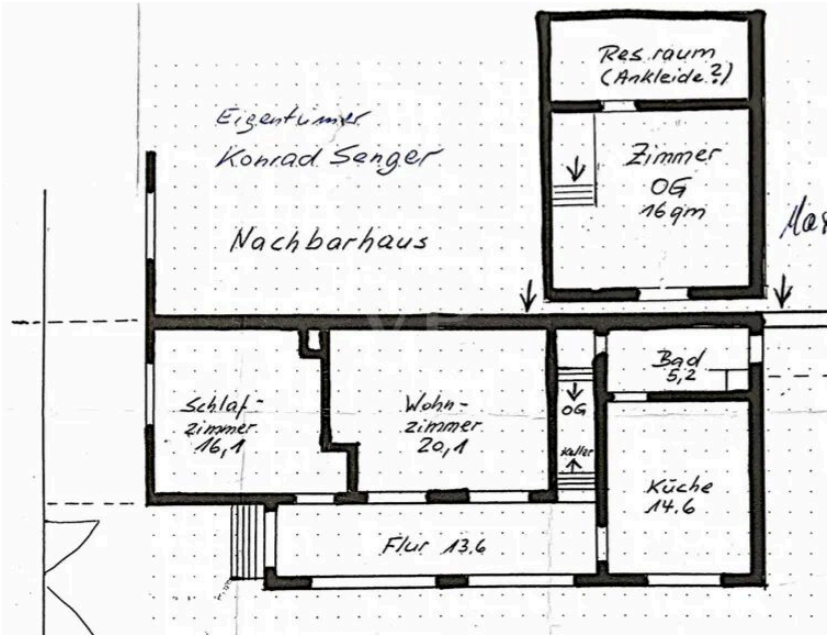




Objektnummer: 26204052 - 68753 Waghäusel

Die Immobilie





Objektnummer: 26204052 - 68753 Waghäusel

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 07251 - 98 25 51 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26204052 - 68753 Waghäusel

Ein erster Eindruck

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1951 befindet sich auf einem großzügigen 609 m² großen Grundstück in angenehmer Wohnlage von Waghäusel. Mit rund 84 m² Wohnfläche bietet sie ausreichend Raum für Paare oder kleine Familien und überzeugt durch den gepflegten, aktuell bewohnten Zustand, der den charaktervollen Altbau besonders zur Geltung bringt. Das Haus wurde im Laufe der Jahre immer wieder modernisiert, zuletzt im Jahr 2015, als die Wasser-, Abwasser- und Elektroinstallationen erneuert wurden. Die Fenster stammen aus dem Jahr 1989. Beheizt wird die Immobilie über eine Holzofenheizung, die von einem Elektro-Boiler zur Warmwasserbereitung unterstützt wird.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, eine geräumige Ess-Küche sowie ein Badezimmer. Das Obergeschoss bietet ein weiteres Schlafzimmer und eine praktische Ankleide, wodurch zusätzliche Wohn- und Nutzfläche geschaffen wird. Das Haus ist vollständig unterkellert und schafft damit wertvollen Stauraum.

Der Außenbereich überzeugt mit einem weitläufigen Hof und einem zusätzlichen Gartenhaus, das über ein Zimmer, eine kleine Küche und ein Badezimmer verfügt. Diese separate Einheit eignet sich ideal als Gästeunterkunft, als Rückzugsort für Hobbys oder als flexibel nutzbarer Zusatzraum.

Objektnummer: 26204052 - 68753 Waghäusel

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich im beliebten Ortsteil Kirrlach, einem gewachsenen und familienfreundlichen Wohngebiet der Stadt Waghäusel. Kirrlach bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung direkt vor Ort. Die Lage ist verkehrsgünstig: Über die nahe A5 erreicht man Karlsruhe und Mannheim in kurzer Zeit, und auch der Bahnhof Waghäusel sowie Busverbindungen sorgen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Gleichzeitig ist die Umgebung von viel Grün und Naherholungsmöglichkeiten geprägt, sodass sich ruhiges Wohnen und gute Erreichbarkeit ideal verbinden.

Objektnummer: 26204052 - 68753 Waghäusel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Milan Vasic

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal
Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0
E-Mail: bruchsal@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com